

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

Qu'est-ce qu'un PLUi ?

Le PLUi est un document de planification à l'échelle intercommunale. Il exprime un projet de territoire pour les 10 prochaines années en définissant le développement du territoire à travers une vision politique et stratégique intégrant de nombreux thèmes: accueil démographique, les besoins en logements, la qualité des constructions, le développement économique, la place de l'agriculture et du tourisme, la biodiversité, le paysage, les mobilités,...

Le PLUi détermine les possibilités de construction et d'usage des sols sur l'ensemble des communes du territoire : secteurs constructibles, secteurs naturels, secteurs voués à l'activité agricole, formes urbaines des constructions, terrains réservés à la création d'équipements publics, ...

Il s'agit donc d'un document juridique auquel il est fait référence pour instruire les demandes d'autorisation d'urbanisme (un zonage et un règlement s'applique à chaque parcelle du territoire)

Le contenu d'un PLUi :

Le PLUi comprend :

- Un rapport de présentation :

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services. En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles. Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

- Un projet d'aménagement et de développement durables (PADD)

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document stratégique d'un PLUi. Il définit : 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de

paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. Elles peuvent notamment :

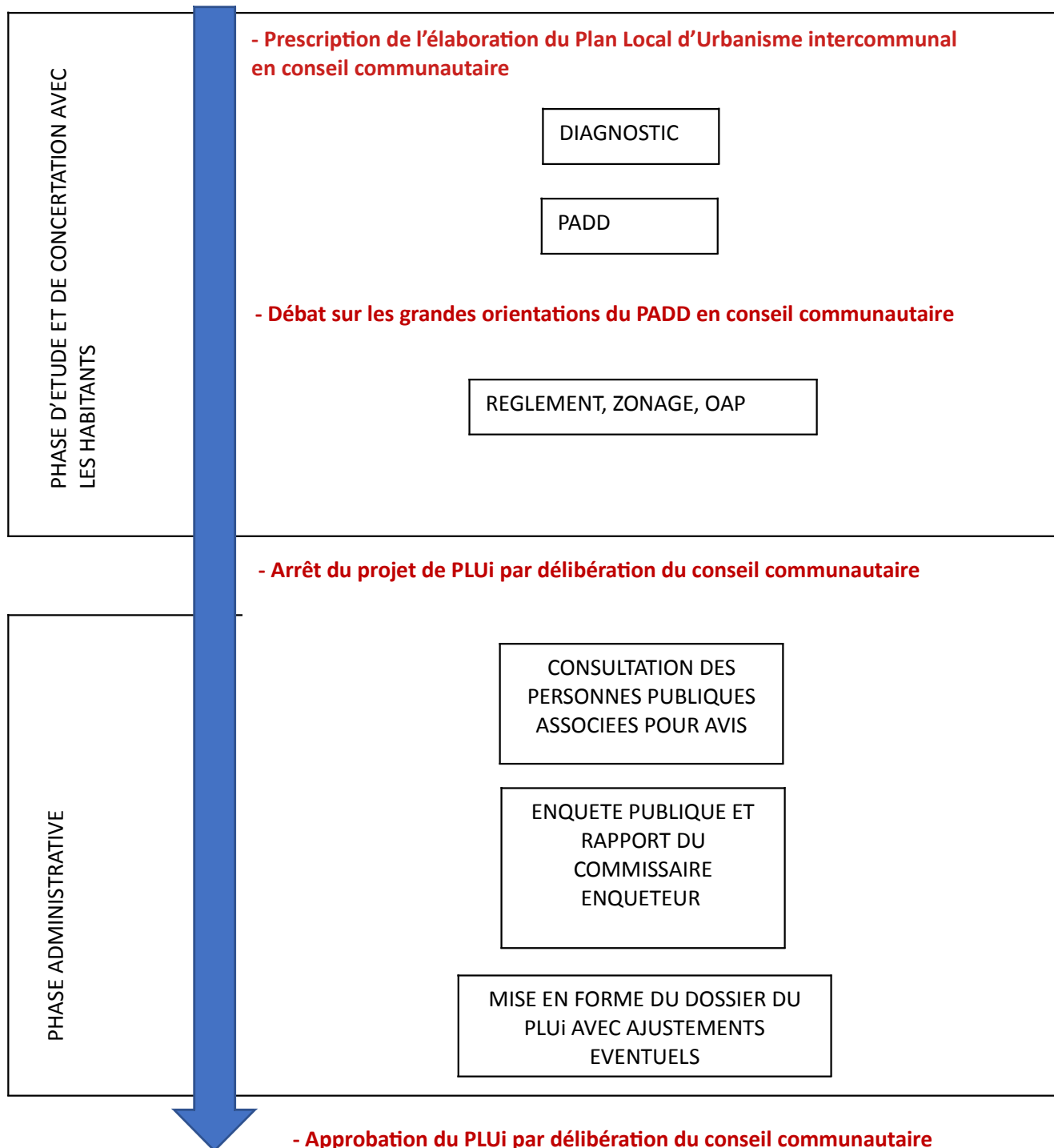
- Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- Définir la localisation et les caractéristiques des espaces publics à conserver, à modifier ou à créer ;
- Définir la localisation prévue pour les principaux ouvrages publics, les installations d'intérêt général et les espaces verts.

- Un règlement (écrit et graphique)

Le règlement, en cohérence avec le PADD, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et détermine les conditions d'affectation des sols, la destination des constructions, la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère ainsi que les équipements, réseaux et emplacements réservés.

- Des annexes

Les principales étapes d'élaboration d'un PLUi :



Le projet de PLUi de la Communauté de Communes Lodévois et Larzac :

Suite au transfert de compétence en matière de document d'urbanisme à la Communauté de Communes Lodévois et Larzac, le conseil communautaire a **prescrit l'élaboration d'un PLUi en date du 25 juillet 2016.**

Par une procédure d'appel d'offres, la communauté de communes a fait appel à un groupement de bureaux d'études pour l'élaboration de son PLUi (Pivadis, CRBe, Risques et Territoires, Agence Rayssac et DL Avocats).

Une charte de gouvernance a été mise en place dès le transfert de compétences PLUi afin de définir les modalités de collaboration entre les communes membres de l'intercommunalité et la CCL&L afin que chaque maire puisse participer activement au projet de PLUi.

Parallèlement, les personnes publiques sont associées tout au long de l'élaboration du PLUi, notamment au travers d'ateliers thématiques et de réunions.

En application des articles L132-12, L132-13 du Code de l'Urbanisme, il est rappelé que les associations locales d'usagers agréées et les associations de protection de l'environnement peuvent demander à être consultées au cours des phases d'élaboration du PLUi

L'état d'avancement du projet de PLUi de la CCL&L :

Le diagnostic a été réalisé et a permis de dégager les enjeux du territoire de la communauté de communes. Ce dernier sera complété jusqu'à l'arrêt du PLUi.

Un projet de PADD a également été rédigé. Ce document est le fruit de nombreuses réunions et ateliers réalisés en partenariat avec les Maires et les personnes publiques associées.

Un débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu en conseil communautaire le 19 décembre 2019. Il permet d'acter les orientations du projet de PLUi avant d'entamer le travail de réflexion sur le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement de Programmation (OAP)

Un second débat sur les orientations générales du PADD a eu lieu en conseil communautaire le 30 juin 2022. Ce second débat a permis d'ajuster le projet de PADD en fonction des remarques de l'État, des objectifs du Schéma de Cohérence Territoriale Pays Coeur d'Hérault et des avis des conseils municipaux.

Des cartes localisant les secteurs à enjeux par commune ont été annexé au PV de ce débat afin de préciser le projet du PLUi et de permettre de surseoir-à-statuier sur les autorisations d'urbanisme dans l'attente de l'approbation du PLUi (si cela s'avère nécessaire).

La concertation auprès de la population:

La délibération de prescription du PLUi définit les modalités de concertation avec la population.

- Le public peut faire ses observations tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi :
 - * Sur les registres de concertation présents dans chacune des 28 communes et à l'espace MCB
 - * Par courrier en inscrivant en objet « observation PLUi » à l'adresse suivante :

CCL&L
Espace Marie-Christine Bousquet
1 place Francis Morand
34700 LODEVE
- **Réunion publique de présentation des enjeux du territoire dégagés du diagnostic et présentation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

mardi 15 octobre 2019 à 18h
salle du conseil communautaire
espace MCB à Lodève (1 place Francis Morand)

- **Réunions publiques de présentation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal** (zonage, règlement et Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Octobre 2022 (dates à définir)

Une réunion publique sera organisée par entité territoriale :

- *Causse du Larzac et Escandorgue
- *Contreforts du Larzac et de l'Escandorgue
- *Lodève
- *Plaine du Lodévois

- Les documents du projet de PLUi sont sur le site de la communauté de communes Lodévois et Larzac (rubrique urbanisme) : <http://lodevoisetlarzac.fr>

Sont disponibles à ce stade : le diagnostic provisoire, le PADD et les ateliers thématiques qui ont servi à l'élaboration du PADD,

Le zonage, le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation seront consultables à l'automne 2022.